



TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE - UFFICIO VENDITE IMMOBILIARI

A TOTALE RETTIFICA ED IN SOSTITUZIONE

dell'avviso di vendita depositato in data 26 gennaio 2025

FALLIMENTO N. 60/2012 R.F.

Il sottoscritto **Avv. Gerardo RAUSEO**, con studio in Trevico (AV) alla via Lungarella n. 10, delegato, con provvedimento del 15 maggio 2017, alle operazioni di vendita degli immobili in appreso descritti, assoggettati alla procedura fallimentare in oggetto, visti l'art. 107 L.F. e gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **30 aprile 2025** alle ore **15:00 col prosieguo**, presso l'**Ufficio Aste Delegate** sito in **San Giorgio del Sannio (BN)** alla **via Alcide De Gasperi n. 44**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **quarta vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, dei seguenti immobili in **quattro lotti**:

LOTTO 1

Fabbricato sito in **DUGENTA (BN)** alla **via Fossi n. 5**, con pertinenziale piazzale pavimentato, comprendente:

- a) **abitazione**, sviluppatasi su due livelli, piano terra e primo, di complessivi mq. 366 di superficie convenzionale, riportata in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 66 sub 5** (piano T, categ. A/7, classe 1, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq. 339, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 328, rendita Euro 906,38);
- b) **laboratorio artigianale**, ubicato al piano terra, di mq. 83, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 66 sub 6** (piano T, categ. C/3, classe 1, consistenza mq. 81, superficie catastale totale mq. 89, rendita Euro 196,62, con la seguente annotazione: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 7 particella 680 sub 4);
- c) **deposito**, ubicato al piano terra, di mq. 122,50, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 66 sub 7** (piano T, categ. D/7, rendita Euro 816,00, con la seguente annotazione: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 7 particella 680 sub 3).

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 59/1979 del 12 novembre 1979; presentato condono edilizio prot. n. 0546659403 del 29 aprile 1986 per la realizzazione di opere in difformità. Resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri di chiusura degli accessi alle particelle 680 sub 3 e 680 sub 4 (LOTTO 4). Manca attestato di certificazione energetica o prestazione energetica.

Prezzo base	Euro	200.000,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	150.000,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minim)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 2

Fabbricato, in corso costruzione, sito in **DUGENTA (BN)** alla **via Fossi n. 25**, con pertinenziale piazzale pavimentato in materiale bituminoso, sviluppatosi su due livelli fuori terra, della superficie di mq. 160, oltre pertinenze agricole di mq. 675, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 66 sub 8** (piano T-1, in corso di costruzione). Il fabbricato è realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 59/1979 del 12 novembre 1979; presentato condono prot. n. 0546659403 in data 29 aprile 1986 per la realizzazione di opere in difformità.

Prezzo base	Euro	120.000,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	90.000,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO 4

Quota pari a 56,10% (cinquantasei virgola dieci per cento) della **piena proprietà** dei seguenti **immobili** siti in **DUGENTA (BN)** alla **via Fossi n. 25**:

- a) **Immobile**, destinato a magazzino e rivendita prodotti, comprendente ufficio e servizi (totale circa mq. 474,75), ingresso coperto da una tettoia con struttura metallica (circa mq. 83.80) e corte esclusiva pavimentata in calcestruzzo (circa mq. 1.187), riportato in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 680 sub 2** (ex particella 680) (piano T, categ. D/8, rendita Euro 4.654,00). Il magazzino è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 13 dell'8 maggio 1998 e Permesso di costruire n. 1 del 25 gennaio 2007 (lavori non completati).
- b) **Capannone**, di circa di mq. 445,50, pavimentato in calcestruzzo, chiuso in parte, destinato a ricovero mezzi e materiali e deposito carburante, con corte esclusiva di mq. 115,50, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 680 sub 3** (piano T, categ. D/7, rendita Euro 1.644,00, con la seguente annotazione: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 7 particella 66 sub 7). Presentata in data 30 aprile 1986 Prot. n. 01511 domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985.
- c) **Immobile**, destinato a laboratorio con ufficio e bagno, per un totale di circa mq. 51, pavimentato in calcestruzzo, riportato in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 680 sub 4** (piano T, categ. C/3, classe 1, consistenza mq. 51, superficie catastale totale mq. 55, rendita Euro 123,79, con la seguente annotazione: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 7 particella 66 sub 6). Presentata in data 30 aprile 1986 Prot. n. 01511 domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985.
- d) **Corte pertinenziale**, di mq. 622,20, sulla quale insiste pesa a bilico con relativa cabina di misurazione, riportata in **C.F.** sotto il **foglio 7 particella 680 sub 1** (bene comune non censibile).

Resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri di chiusura degli accessi alle particelle 66 sub 6 e 66 sub 7 (LOTTO 1). Manca attestato di certificazione energetica o prestazione energetica.

SI PRECISA che la vendita senza incanto della residua quota di 43,90% (quarantatre virgola novanta per cento) della **piena proprietà degli immobili sopra descritti, assoggettata alla PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 156/2011 R.G.E. TRIBUNALE DI BENEVENTO (LOTTO 3), si svolgerà presso l'Ufficio Aste Delegate sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44, nello stesso giorno ed ora, innanzi al sottoscritto professionista delegato Avv. Gerardo Rauseo.**

Prezzo base	Euro	230.000,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	172.500,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO
Deposito spese	20 %	DEL PREZZO OFFERTO

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nelle relazioni di stima redatte dal dott. Giancarlo Ventura in data 21 giugno 2015 e 19 luglio 2016 e dall'Arch. Francesco Covino in data 30 ottobre 2013 e 28 dicembre 2022, depositate agli atti, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso l'Ufficio Aste Delegate sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, per ciascun lotto, offerta in bollo (da Euro 16,00), datata e sottoscritta, contenente:

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.F.) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) l'indicazione del lotto, come sopra individuato, per il quale è presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**;
- f) l'indicazione del termine, comunque **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per il fallimento, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Benevento;
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- 2) assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Fall.to n. 60/2012 R.F. Trib. BN" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo base, a titolo di cauzione;
- 3) assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "Fall.to n. 60/2012 R.F. Trib. BN" per un importo pari al 10% del prezzo base, a titolo di deposito spese;
- 4) certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 5) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea).

Si precisa che i suddetti assegni (cauzione e spese) depositati saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, subito dopo la chiusura della gara.

Gli avvocati che concorressero per persona da nominare (art. 579 c.p.c.) dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura, fermo restante il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art. 583 c.p.c.). Nel caso di partecipazione di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà ed alla stessa dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa.

All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta. **L'offerta è per legge irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **e non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.**

Il professionista delegato, all'udienza come sopra fissata, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà (secondo il calendario che verrà affisso all'esterno dello studio, prima dell'inizio dell'udienza), all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine i creditori e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà disporre l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta. **In assenza di adesione alla gara** il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, valutato in termini di prezzo offerto, misura della cauzione e tempi di saldo prezzo. Nel caso in cui le offerte, valutati i detti criteri, siano tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario, inoltre, nel caso in cui il deposito spese, effettuato al momento della presentazione dell'offerta d'acquisto, risulti insufficiente a coprire tutte le spese (presuntivamente calcolate) di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprehensive di IVA, se dovuta, imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), poste a suo carico dal Giudice Delegato, dovrà versare il relativo conguaglio, entro e non oltre il termine anzidetto, sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, con causale deposito spese, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire; tutte le somme che dovessero residuare su tale conto corrente, al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti, saranno restituite all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, presso l'Ufficio Aste Delegate, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario (lotto uno), dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; tale dichiarazione, resa per iscritto, verrà allegata al decreto di trasferimento.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e delle perizie di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli atti di causa potranno essere consultati presso l'Ufficio Aste Delegate sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Alcide De Gasperi n. 44.

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, e, a cura della società Aste Annunci S.r.l., sul sito internet www.asteannunci.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, e sul sito commerciale www.immobiliare.it previsto dal servizio Gestionale Aste. Il presente avviso, inoltre, sarà pubblicato mediante affissione di un congruo numero di manifesti murali nel Comune ove sono ubicati gli immobili staggiati.

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato sono effettuate dal sottoscritto professionista, presso il proprio studio sito in Trevico (AV) alla via Lungarella n. 10 e, per quanto sopra indicato, presso l'Ufficio Aste Delegate, sotto la propria responsabilità.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per info: cell. 329.7877371 - email ufficioastedelegate@hotmail.com - pec ufficioastedelegate@legalkosmos.com.

Per ulteriori maggiori informazioni e/o per visionare gli immobili oggetto di vendita gli interessati si potranno rivolgere al **Curatore Fallimentare Dott.ssa Mariateresa Pacelli**, con studio in Benevento alla via Salvator Rosa n. 5 (tel. 0824.310814 - fax 0824/359513).

Il professionista delegato

Avv. Gerardo RAUSEO